

证券代码：000609

证券简称：中迪投资

公告编号：2019-133



北京中迪投资股份有限公司

2019 年第三季度报告

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人李勤、主管会计工作负责人李鹤梅及会计机构负责人(会计主管人员)李鹤梅声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	3,707,979,861.99	2,965,561,470.33	25.03%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,436,966,636.33	1,515,750,114.34	-5.20%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	2,906,092.34	-46.38%	22,357,980.84	14.44%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-19,139,234.67	-4,924.45%	-78,783,478.01	-1,145.39%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-19,214,009.06	-121.17%	-78,937,360.97	-188.79%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-53,679,846.25	94.75%
基本每股收益（元/股）	-0.06	-500.00%	-0.26	-1,200.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.06	-500.00%	-0.26	-1,200.00%
加权平均净资产收益率	-1.32%	-1.30%	-5.34%	-4.94%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：人民币元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-9,286.23	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	0.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	0.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00	
非货币性资产交换损益	0.00	

委托他人投资或管理资产的损益	0.00	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	0.00	
债务重组损益	0.00	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	0.00	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	0.00	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	0.00	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	0.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	0.00	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	0.00	
对外委托贷款取得的损益	0.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	0.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	0.00	
受托经营取得的托管费收入	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	167,264.37	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	0.00	
减：所得税影响额	6,095.18	
少数股东权益影响额（税后）	-2,000.00	
合计	153,882.96	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	26,723	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0
-------------	--------	-----------------------	---

前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
成都中迪产融投资集团有限公司	境内非国有法人	23.77%	71,144,800	0	质押	71,144,800
北京燕化联营开发总公司	国有法人	4.55%	13,613,503	0	--	--
中国石化集团北京燕山石油化工有限公司	国有法人	2.40%	7,176,000	7,176,000	--	--
霍尔果斯兴润宏晟股权投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.49%	4,469,489	0	--	--
郑宽	境内自然人	0.97%	2,900,026	0	--	--
凌健	境内自然人	0.93%	2,795,200	0	--	--
刘杰	境内自然人	0.84%	2,508,130	0	--	--
李希泉	境内自然人	0.74%	2,202,042	0	--	--
黄建康	境内自然人	0.60%	1,793,610	0	--	--
罗为	境内自然人	0.58%	1,721,511	0	--	--
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
成都中迪产融投资集团有限公司	71,144,800	人民币普通股	71,144,800			
北京燕化联营开发总公司	13,613,503	人民币普通股	13,613,503			
霍尔果斯兴润宏晟股权投资管理合伙企业（有限合伙）	4,469,489	人民币普通股	4,469,489			
郑宽	2,900,026	人民币普通股	2,900,026			
凌健	2,795,200	人民币普通股	2,795,200			
刘杰	2,508,130	人民币普通股	2,508,130			
李希泉	2,202,042	人民币普通股	2,202,042			
黄建康	1,793,610	人民币普通股	1,793,610			
罗为	1,721,511	人民币普通股	1,721,511			
深圳豪承投资管理合伙企业（有限合伙）—豪承一期私募投资基金	1,700,000	人民币普通股	1,700,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>公司前 10 名股东中：</p> <ol style="list-style-type: none"> 前 10 名股东中的 2、3 名股东同时直接或间接受中国石油化工集团公司的控制； 前 10 名股东中的罗为先生持有霍尔果斯兴润宏晟股权投资管理合伙企业（有限合伙）50% 的出资额； 其他股东间的关联关系未知。 					
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	<p>报告期内，公司前 10 名普通股股东中：</p> <p>境内自然人股东凌健通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户</p>					

	持有公司股票 100 股，同时通过普通账户持有公司股票 2,795,100 股，合计持有公司股票 2,795,200 股。
--	---

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

适用 不适用

(1) 年初至报告期末，公司实现营业收入 2,235.80 万元，同比增加 14.44%；发生营业成本 1,627.71 万元，同比增加 6.77%，主要是溪地湾项目尾房销售有所增加。

(2) 年初至报告期末，公司发生销售费用 4,577.57 万元，同比增加 531.95%，主要是由于报告期内公司处于开发期的房地产开发项目较多，营销费用增加。

(3) 年初至报告期末，公司发生管理费用 4,035.57 万元，同比增加 36.37%，主要是由于报告期内公司处于开发期的房地产开发项目较多，费用增加。

(4) 年初至报告期末，公司发生财务费用 1,411.11 万元，同比增加 603.25%，主要是由于公司各项借款增加，利息支出增加。

(5) 年初至报告期末，公司发生所得税费用-1,199.34 万元，同比下降 454.3%，主要是由于公司亏损幅度较上年同期扩大较多。

受上述因素综合影响，年初至报告期末，公司实现归属于母公司的净利润-7,878.35 万元，较上年同期下降 1,145.39%。

(6) 年初至报告期末，公司经营活动产生的现金流量净额为-5,367.98 万元，同比增加 94.75%，主要是由于公司房地产开发项目预售收到的现金增加。

(7) 年初至报告期末，公司投资活动产生的现金流量净额为-10,331.19 万元，同比下降 133.71%，主要是由于上年同期公司赎回理财产品收到的现金较多。

(8) 年初至报告期末，公司筹资活动产生的现金流量净额 20,467.90 万元，同比下降 26.03%，主要是公司本报告期房地产开发项目融资较上年同期减少，因而筹资活动现金净流入减少。

受到上述因素的综合影响，年初至报告期末，公司现金及现金等价物净增加额为 4,808.82 万元，同比增加 111.02%。

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

1、2018 年 7 月 24 日，公司控股股东成都中迪产融投资集团有限公司（以下简称“中迪产融”）分别与公司股东郑宽先生、王瑞先生签订《表决权委托解除协议》，约定公司股东郑宽先生、王瑞先生将其合计委托给中迪产融的本公司 16,700,415

股股份解除表决权委托，并同意剩余 4,350,026 股股份的表决权委托至 2019 年 7 月 31 日自动解除；同时，中迪产融与郑宽先生、王瑞先生签订《股份转让协议》，约定中迪产融受让郑宽先生、王瑞先生合计持有的本公司 16,700,415 股，占公司总股本 5.58% 的股份。本次权益变动事项已于 2018 年 8 月 6 日完成股份的过户手续。在完成本次权益变动事项后，中迪产融将直接持有中迪投资 71,144,800 股，并通过表决权委托方式持有 4,350,026 股份对应表决权，合计拥有中迪投资 75,494,826 股所对应表决权，占中迪投资总股本的 25.22%，中迪投资控股股东、实际控制人未发生变化。

报告期内，根据协议安排，前述表决权委托已到期自动解除。在表决权委托解除后，中迪产融直接持有本公司 71,144,800 股，占本公司总股本 23.77% 的股份，本公司控股股东、实际控制人未发生变化。

2、2019 年 7 月 29 日，公司第九届董事会第二十次临时会议审议通过了《关于变更公司总经理的议案》，公司董事长、总经理李勤先生因个人原因辞去公司总经理职务，辞职后，李勤先生仍担任公司董事长职务。公司董事会聘请解斌先生担任公司总经理职务，任期五年。

公司已就前述事项于 2019 年 7 月 30 日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

3、报告期内，公司股东北京燕山石油化工公司大修厂及北京市燕山爆破工程公司将其持有的本公司合计 7,176,000 股，占公司总股本 2.40% 的有限售条件股份以非交易过户的方式转让给中国石化集团北京燕山石油化工有限公司（以下简称“燕山石化”）。转让完成后，燕山石化持有本公司 7,176,000 股，占公司总股本 2.40% 的有限售条件股份。公司的控股股东及实际控制人未发生变化。

公司已就前述事项于 2019 年 8 月 1 日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

4、经公司于 2019 年 8 月 20 日召开的第九届董事会第八次会议、2019 年 9 月 5 日召开的 2019 年第四次临时股东大会审议通过，公司全资子公司重庆中美恒置业有限公司（以下简称“中美恒置业”）与重庆万崇昇商业管理有限公司（以下简称“万崇昇商业”）签署《委托经营管理框架协议》，委托万崇昇商业为“两江 中迪广场”进行整体经营管理。

公司已就前述事项于 2019 年 8 月 21 日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

5、2019 年 9 月 26 日，公司第九届董事会第二十一次临时会议审议通过了《关于聘请公司财务总监的议案》，公司财务总监胡旭义先生因个人原因辞去原担任的财务总监职务。董事会聘请李鹤梅女士担任公司财务总监职务，任期与公司第九届董事会相同。

公司已就前述事项于 2019 年 9 月 27 日在公司指定信息披露媒体上发布了相关公告。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
关于公司控股股东表决权委托变动事项	2019 年 08 月 21 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）
公司变更总经理的事项	2019 年 07 月 30 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）
公司法人股东完成非交易过户的事项	2019 年 08 月 01 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网

		网（www.cninfo.com.cn）
关于公司全资子公司重庆中美恒置业有限公司拟签署<委托经营管理框架协议>的关联交易事项	2019 年 08 月 21 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
	2019 年 09 月 06 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
公司聘请财务总监的事项	2019 年 09 月 27 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

五、委托理财

适用 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
其他类	自有资金	8,300	8,300	0
合计		8,300	8,300	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

六、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019 年 07 月 08 日	电话沟通	个人	公司 2019 年半年度经营情况。
2019 年 07 月 15 日	电话沟通	个人	公司股票二级市场走势情况。
2019 年 08 月 01 日	电话沟通	个人	公司下属房地产投资项目开发建设情况。
2019 年 08 月 21 日	电话沟通	个人	公司 2019 年下半年度经营规划情况。
2019 年 09 月 11 日	电话沟通	个人	公司股票二级市场走势情况。
2019 年 09 月 19 日	电话沟通	个人	公司 2019 年第三季度经营情况。

八、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

北京中迪投资股份有限公司

董事长：李勤

二〇一九年十月二十八日